LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Calgary

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2016

Le taux d'inoccupation global*...

EST MONTÉ à

7,0 %

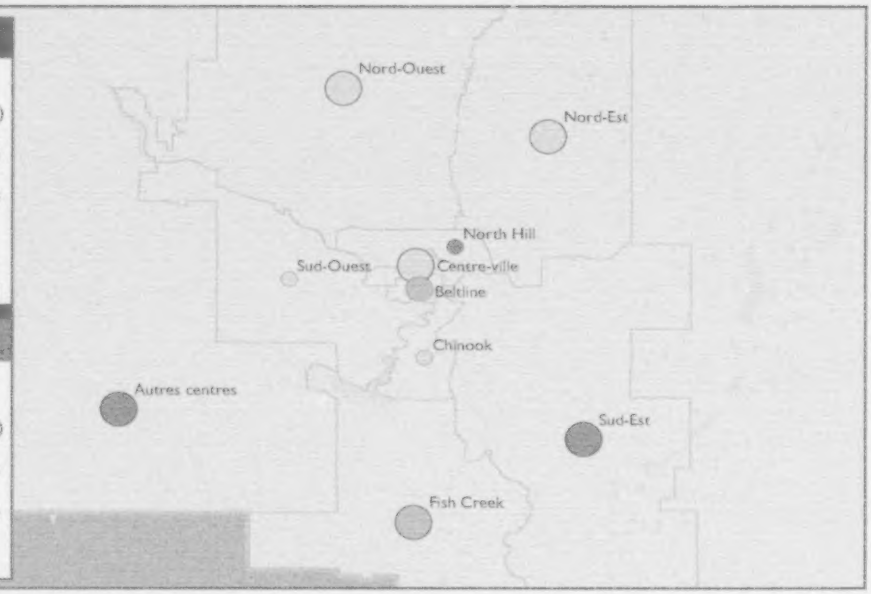
- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au-dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

1143 $

A DIMINUÉ de 7,6 %

- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au-dessus (RMR)



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
5,3 %	6,2 %	7,9 %	8,7 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
858 $ Loyer moyen	1 050 $ Loyer moyen	1 258 $ Loyer moyen	1 258 $ Loyer moyen

« Le taux d'inoccupation a bien dépassé les moyennes historiques en raison surtout de l'offre accrue sur les marchés locatifs primaire et secondaire. »

Richard Cho
Chef analyste, Analyse de marché (Calgary)

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Faits saillants

- Dans la RMR de Calgary, le taux d'inoccupation des appartements a augmenté pour la troisième année consécutive pour atteindre 7 % en octobre 2016.
- Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, était de 1 258 $ en octobre 2016.
- Les loyers des appartements de l'échantillon commun ont baissé, quel que soit le nombre de chambres.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs atteint son point le plus élevé en plus de 25 ans

Dans la région métropolitaine (RMR) de Calgary, le taux d'inoccupation[1] des appartements du marché locatif primaire était de 7 % en octobre 2016, comparativement à 5,3 % un an auparavant. C'est la troisième année consécutive qu'une augmentation est enregistrée; il s'agit du plus fort taux d'inoccupation en plus de 25 ans. Les nouvelles unités qui se sont ajoutées au marché des logements destinés à la location et au marché locatif secondaire ont dépassé la demande, ce qui a contribué à la hausse du taux d'inoccupation.

La détérioration du marché du travail a pesé sur la demande locative

La conjoncture économique s'est dégradée en 2016 à Calgary. Le cours du pétrole est resté relativement bas et cela a entravé la progression de la demande locative. Les pertes d'emplois ont débordé le secteur de l'énergie pour se propager à d'autres branches de l'activité économique. Fin septembre, l'emploi total affichait un recul de 2,6 % en glissement annuel, ce qui représente une diminution de plus de 21 000 postes[2]. Étant donné la baisse marquée de l'emploi et l'accroissement de la population active, le taux de chômage de Calgary a non seulement dépassé les niveaux historiques, mais s'est aussi retrouvé bien au-dessus de la moyenne nationale. La RMR a offert moins de possibilités d'emploi que les années précédentes et que d'autres régions, de sorte que des demandeurs ont dû aller chercher du travail dans des provinces où la conjoncture était meilleure. La migration nette en provenance d'autres provinces a été faible cette année, mais le marché locatif devrait tout de même bénéficier des gains réalisés par la migration internationale.

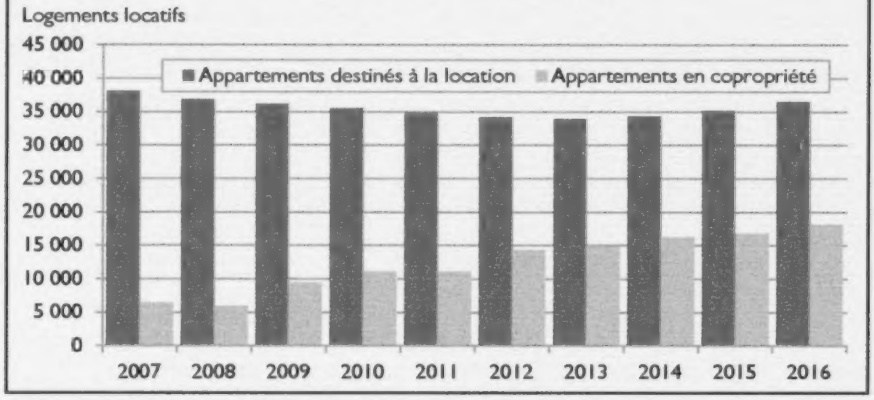
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

L'univers des appartements construits expressément pour la location s'est accru de 1 296 unités; il est passé de 35 227 logements en octobre 2015 à 36 523 en octobre 2016. C'était sa plus forte augmentation en glissement annuel depuis 1994 et la troisième année consécutive où il enregistrait un accroissement. Le marché locatif secondaire concurrent a aussi offert plus de logements que l'année

Figure 1

L'offre de logements locatifs s'est accrue par rapport à l'année précédente



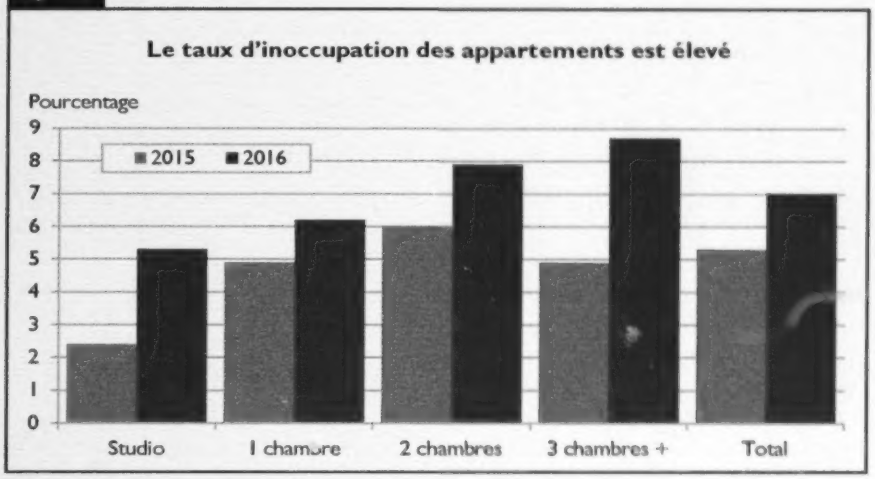
Source : SCHL, enquêtes d'octobre

[1] L'Enquête porte sur les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

[2] Statistique Canada. Non daté. Tableau 282-0135 Enquête sur la population active (EPA), estimations selon la région métropolitaine de recensement basées sur les limites du Recensement de 2011, moyennes mobiles de 3 mois, désaisonnalisées et non désaisonnalisées, données mensuelles (personnes sauf indication contraire), CANSIM (base de données), dernière mise à jour : 7 octobre 2016. http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=2820135&p2=9&tabMode=dataTable&p1=1&retrLang=fra&srchLan=-1&lang=fra (consulté le 28 octobre 2016).

Figure 2

Le taux d'inoccupation des appartements est élevé



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (octobre)

précédente, ce qui a contribué à faire monter le taux d'inoccupation sur le marché primaire.

La SCHL a recueilli des informations sur la rotation des locataires[3] pour la première fois dans son Enquête de l'automne 2016. En octobre 2016, le taux de rotation était de 39,7 % dans la RMR de Calgary. Les taux de rotation des locataires allaient de 20,4 % dans la zone de North Hill à 46,6 % dans celle du Sud-Est.

L'augmentation de l'offre a fait monter le taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location atteignait 7 % en octobre 2016 en raison de l'augmentation de l'offre, alors que le nombre d'unités occupées s'est accru de 606 par rapport à octobre 2015. Des locataires ont retardé leur accession à la propriété à cause de la dégradation de l'économie et du marché du travail. En outre, l'arrivée massive d'immigrants étrangers est venue soutenir la demande locative. Malgré l'augmentation du nombre de logements à louer occupés, l'accroissement marqué de l'univers locatif a poussé le taux d'inoccupation à la hausse et fait passer le nombre d'unités vacantes de 1 867 en octobre 2015 à 2 557 en octobre 2016.

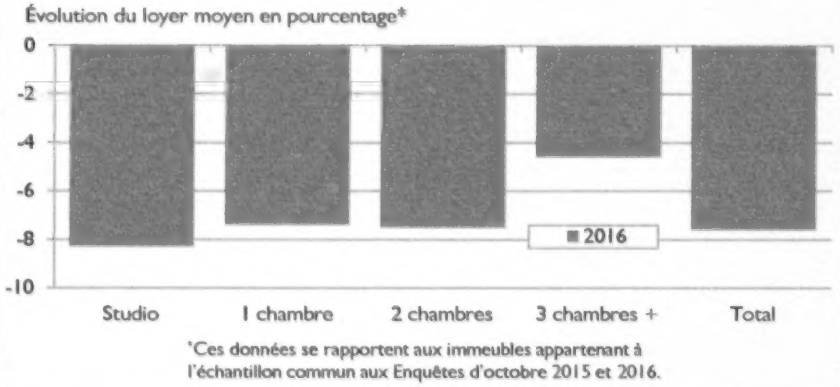
Par ailleurs, le plus grand nombre d'appartements en copropriété loués par des investisseurs a fourni aux locataires davantage de possibilités de trouver un logement en dehors du marché primaire. Les appartements en copropriété loués sont en général plus neufs, ont des finitions de meilleure qualité et offrent d'autres commodités, comme un garage souterrain chauffé, une salle de loisirs ou une salle de conditionnement physique. En outre, comme de nombreux investisseurs sont prêts à négocier à la baisse le loyer de ces unités, des locataires se sont détournés du marché locatif primaire.

Les loyers des appartements locatifs ont diminué par rapport aux années antérieures

La hausse du taux d'inoccupation a poussé les loyers à la baisse. Les loyers des unités de deux chambres

Figure 3

Baisse des loyers par rapport à l'année précédente, toutes tailles d'appartements confondues



*Ces données se rapportent aux immeubles appartenant à l'échantillon commun aux Enquêtes d'octobre 2015 et 2016.

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (octobre)

[3] On estime qu'il y a eu rotation si le logement a été occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois. Il peut se produire plus d'une rotation de locataires pendant une période de 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans une autre unité du même immeuble pendant cette période.

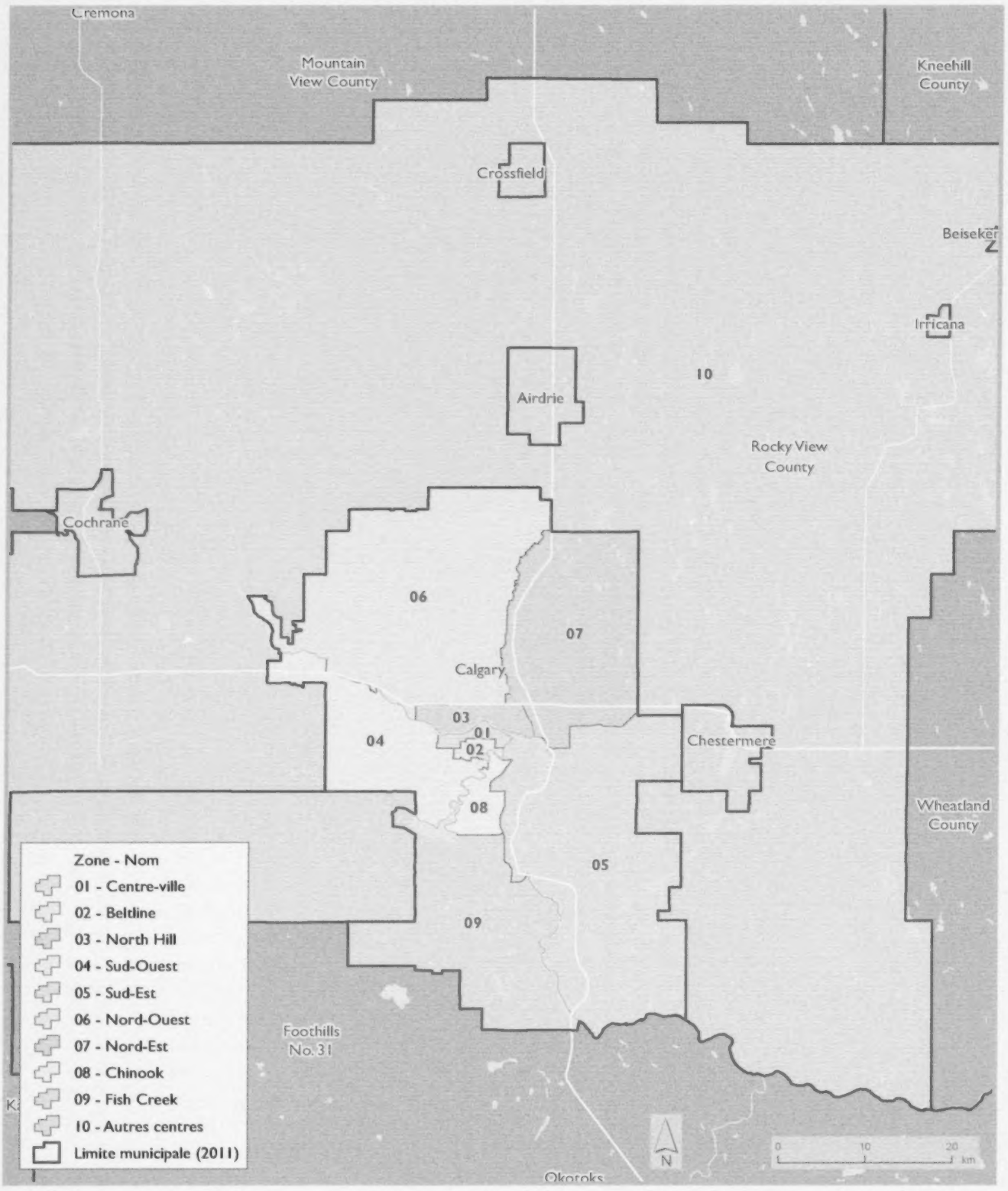
appartenant à l'échantillon commun[4] ont diminué de 7,5 % entre les mois d'octobre 2015 et 2016. Outre des loyers plus bas, des propriétaires et locateurs ont pris d'autres mesures incitatives pour attirer ou retenir les locataires. Les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, se louaient en moyenne 1 258 $ en octobre 2016, comparativement à 1 332 $ un an auparavant.

Accroissement du nombre d'appartements en copropriété offerts en location en 2016

Le marché locatif secondaire, notamment les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs, continue d'offrir aux locataires d'autres possibilités de logement. Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location est passé de 16 810 en octobre 2015 à 18 172 cette année. Il s'est construit beaucoup d'appartements en copropriété en 2014 et 2015. L'offre a été abondante ces deux dernières années et une partie de ces unités a abouti sur le marché locatif secondaire. Comme c'est le cas depuis plusieurs années, plus de 30 % des appartements en copropriété recensés par la SCHL dans son Enquête sur les logements locatifs de l'automne entrent dans la catégorie des habitations louées.

Même si le nombre des appartements en copropriété loués a augmenté au cours des années, l'Enquête d'octobre 2016 montre que le taux d'inoccupation est resté à peu près le même qu'un an auparavant, soit 4,4 %. La demande de ce type d'habitation a été en partie soutenue par les locataires à la recherche de logements plus récents, habituellement dotés de commodités supplémentaires. De plus, l'économie ralentissant, les investisseurs ont attiré des locataires en louant leurs appartements moins cher. Le loyer moyen d'un appartement en copropriété de deux chambres était de 1 564 $ en octobre 2016, contre 1 746 $ il y a un an. Ce changement reflète non seulement la conjoncture du marché mais aussi la taille des appartements loués, qui varie en fonction de l'offre sur le marché secondaire.

[4] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'année en année, il faut tenir compte de l'âge de l'immeuble, car les loyers sont en général plus élevés dans les ensembles de construction récente que dans les bâtiments anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2015 et celle d'octobre 2016, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.


Cremona
Mountain View County
Kneehill County
Crossfield
Beiseker
Irricana
10
Airdrie
Rocky View County
Cochrane
06
07
Calgary
03
01
02
04
Chestermere
08
Wheatland County
05
09
Foothills No. 31
Okotoks
N
0
10
20
km
Zone - Nom
01 - Centre-ville
02 - Beltline
03 - North Hill
04 - Sud-Ouest
05 - Sud-Est
06 - Nord-Ouest
07 - Nord-Est
08 - Chinook
09 - Fish Creek
10 - Autres centres
Limite municipale (2011)

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE CALGARY	
Zone 1	**Centre-ville** - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : 24e Rue SO; limite est : rivière Elbow; limite sud : 17e Avenue SO (de la 24e Rue SO à la 14e Rue SO), 12e Avenue SO (de la 14e Rue SO à la 11e Rue SO), 10e Avenue SO (de la 11e Rue SO à la 2e Rue SE), 17e Avenue SE (de la 2e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow).
Zone 2	**Ceinture/Lower Mount Royal** - Limite nord : 17e Avenue SO (de la 17e Rue SO à la 14e Rue SO), 12e Avenue SO (de la 14e Rue SO à la 11e Rue SO), 10e Avenue SO (de la 11e Rue SO à la 2e Rue SE), 17e Avenue SE (de la 2e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow); limite ouest : 17e Rue SO; limite est : 2e Rue SE (de la 10e Avenue SO à la 17e Avenue SE), rivière Elbow; limite sud : 26e Avenue SO (de la 17e Rue SO à la 14e Rue SO), avenue Frontenac (de la 14e Rue SO à la 8e Rue SO), avenue Hillcrest (de la 8e Rue SO à la 4e Rue SO), rivière Elbow.
Zone 3	**North Hill** - Limite nord : 16e Avenue NO; limite ouest : 37e Rue NO; limite est : Deerfoot Trail; limite sud : rivière Bow.
Zone 4	**Sud-Ouest** - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : 24e Rue SO (de la rivière Bow jusqu'à la 17e Avenue SO), 17e Rue SO (de la 17e Avenue SO à la 26e Avenue SO), rivière Elbow; limite sud : réserve indienne Tsuu T'ina 145 (de la limite ouest de la ville jusqu'à Sarcee Trail SO), Glenmore Trail (depuis Sarcee Trail SO), réservoir Glenmore.
Zone 5	**Sud-Est** - Limite nord : rivière Bow (rivière Elbow jusqu'à Barlow Trail SE), 17e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville); limite ouest : rivière Elbow (de la rivière Bow jusqu'à la 25e Avenue SO), Blackfoot Trail (de la 26e Avenue SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite est : la limite est de la ville; limite sud : la limite sud de la ville.
Zone 6	**Nord-Ouest** - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Nose Creek; limite sud : rivière Bow (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 37e Rue NO), 16e Avenue NO.
Zone 7	**Nord-Est** - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : Nose Creek; limite est : la limite est de la ville; limite sud : rivière Bow (de Nose Creek jusqu'à Barlow Trail SE), 17e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville).
Zone 8	**Chinook** - Limite nord : rivière Elbow; limite ouest : rivière Elbow; limite est : Blackfoot Trail; limite sud : Heritage Drive SO.
Zone 9	**Fish Creek** - Limite nord : réservoir Glenmore (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 14e Rue SO), Heritage Drive SO et SE; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Blackfoot Trail (de Heritage Drive SE et SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite sud : la limite sud de la ville.
Zones 1-9	**Ville de Calgary**
Zone 10	**Autres centres**
Zones 1-10	**RMR de Calgary**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE CALGARY	
Sous-secteur 1	**Noyau.** Zones 1 (centre-ville), 2 (Beltline/Lower Mount Royal) et 3 (North Hill).
Sous-secteur 2	**Ouest.** Zones 4 (Sud-Ouest), 6 (Nord-Ouest), 8 (Chinook) et 9 (Fish Creek).
Sous-secteur 3	**Est.** Zones 5 (Sud-Est), 7 (Nord-Est) et 10 (autres centres).
Sous-secteurs 1-3	**RMR de Calgary**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford-Mission, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	6,0	8,5	6,5	6,1	8,1	6,5	**	**	6,9	6,3
Zone 2 - Ceinture	1,5	5,6	4,6	6,0	5,7	8,7	**	**	4,8	7,0
Zone 3 - North Hill	**	3,0	5,0	8,7	3,2	6,0	**	**	4,5	7,6
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	2,6	5,1	1,8	6,0	**	**	2,2	5,4
Zone 5 - Sud-Est	0,0	7,3	3,6	10,8	5,9	17,0	2,0	9,8	4,4	13,8
Zone 6 - Nord-Ouest	0,0	5,0	3,9	5,2	4,8	7,5	**	**	4,5	6,6
Zone 7 - Nord-Est	**	**	3,4	4,6	4,3	7,2	3,5	**	3,9	6,4
Zone 8 - Chinook	0,0	2,5	4,0	5,7	4,1	3,5	4,6	12,0	4,0	4,9
Zone 9 - Fish Creek	0,0	**	8,6	5,9	7,8	7,7	4,9	5,0	7,8	6,9
Ville de Calgary (zones 1-9)	2,4	5,3	4,9	6,2	5,3	7,7	4,7	8,4	4,9	6,9
Zone 10 - Autres centres	**	4,5	6,2	10,1	20,8	12,0	**	**	17,2	11,8
Calgary (RMR)	**2,4**	**5,3**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**7,9**	**4,9**	**8,7**	**5,3**	**7,0**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	1 003	878	1 172	1 073	1 430	1 362	1 673	1 397	1 242	1 165
Zone 2 - Ceinture	927	872	1 138	1 059	1 438	1 329	1 975	1 864	1 238	1 144
Zone 3 - North Hill	806	811	995	918	1 191	1 124	1 333	**	1 072	1 020
Zone 4 - Sud-Ouest	779	841	1 056	1 016	1 262	1 212	1 320	1 237	1 149	1 112
Zone 5 - Sud-Est	645	903	1 089	1 076	1 195	1 253	1 116	1 029	1 136	1 155
Zone 6 - Nord-Ouest	771	765	1 154	1 113	1 289	1 250	1 269	1 196	1 226	1 176
Zone 7 - Nord-Est	**	**	1 113	1 060	1 281	1 216	1 218	1 265	1 209	1 168
Zone 8 - Chinook	913	865	1 086	979	1 321	1 196	1 365	1 345	1 196	1 084
Zone 9 - Fish Creek	1 000	921	1 193	1 109	1 332	1 242	1 262	1 232	1 283	1 199
Ville de Calgary (zones 1-9)	903	859	1 122	1 050	1 329	1 260	1 288	1 263	1 210	1 142
Zone 10 - Autres centres	**	**	1 123	1 053	1 377	1 222	1 229	1 045	1 308	1 180
Calgary (RMR)	**900**	**858**	**1 122**	**1 050**	**1 332**	**1 258**	**1 286**	**1 258**	**1 212**	**1 143**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	207	208	3 214	3 393	1 537	1 762	25	25	4 983	5 388
Zone 2 - Ceinture	625	645	4 926	5 198	3 060	3 293	63	61	8 674	9 197
Zone 3 - North Hill	84	86	1 582	1 544	1 048	1 022	74	86	2 788	2 738
Zone 4 - Sud-Ouest	145	141	1 619	1 609	1 686	1 680	198	201	3 648	3 631
Zone 5 - Sud-Est	51	51	599	715	691	921	174	169	1 515	1 856
Zone 6 - Nord-Ouest	78	76	1 990	1 986	2 318	2 219	490	487	4 876	4 768
Zone 7 - Nord-Est	7	7	668	666	1 102	1 090	85	85	1 862	1 848
Zone 8 - Chinook	31	32	1 241	1 235	1 067	1 064	67	74	2 406	2 405
Zone 9 - Fish Creek	39	41	1 229	1 219	2 042	2 117	253	258	3 563	3 635
Ville de Calgary (zones 1-9)	1 267	1 287	17 068	17 565	14 551	15 168	1 429	1 446	34 315	35 466
Zone 10 - Autres centres	22	22	194	192	660	807	36	36	912	1 057
Calgary (RMR)	**1 289**	**1 309**	**17 262**	**17 757**	**15 211**	**15 975**	**1 465**	**1 482**	**35 227**	**36 523**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	7,4	9,4	9,7	12,9	10,4	14,5	**	**	9,7	13,2
Zone 2 - Ceinture	3,6	6,9	7,5	8,5	7,7	12,0	**	**	7,3	9,7
Zone 3 - North Hill	**	4,1	6,9	11,5	5,2	7,9	**	**	6,3	10,0
Zone 4 - Sud-Ouest	3,3	4,1	4,8	7,8	4,4	9,5	5,6	**	4,6	8,4
Zone 5 - Sud-Est	0,0	7,3	6,2	17,0	7,9	19,4	2,0	11,4	6,4	17,4
Zone 6 - Nord-Ouest	0,0	**	6,0	7,5	6,8	9,9	**	**	6,5	8,8
Zone 7 - Nord-Est	**	**	4,6	8,0	5,5	10,9	4,7	**	5,1	9,9
Zone 8 - Chinook	0,0	2,5	9,7	8,1	9,7	6,6	4,6	12,0	9,4	7,5
Zone 9 - Fish Creek	0,0	**	12,0	8,0	10,2	11,8	6,1	11,0	10,4	10,6
Ville de Calgary (zones 1-9)	4,2	6,6	7,7	9,7	7,6	11,4	5,7	10,2	7,5	10,4
Zone 10 - Autres centres	**	18,2	7,3	11,8	21,0	13,7	**	**	17,8	13,7
Calgary (RMR)	**4,3**	**6,8**	**7,7**	**9,7**	**8,2**	**11,5**	**6,0**	**10,5**	**7,7**	**10,5**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Calgary

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Zone 1 - Centre-ville	++	-9,1	++	-9,4	-1,0	-9,6	++	++	++	-9,6
Zone 2 - Ceinture	++	-8,8	++	-7,9	++	-7,5	++	++	++	-8,1
Zone 3 - North Hill	++	**	1,3	-7,9	++	-7,3	++	++	++	-7,6
Zone 4 - Sud-Ouest	5,4	**	++	-4,8	0,9	-5,4	++	**	++	-4,9
Zone 5 - Sud-Est	++	++	-1,9	-7,3	**	-6,4	++	**	++	-6,8
Zone 6 - Nord-Ouest	++	++	1,2	-3,1	0,8	-3,7	**	**	0,9	-3,5
Zone 7 - Nord-Est	**	**	++	-6,2	++	-6,8	2,4	++	++	-6,4
Zone 8 - Chinook	++	-12,6	-1,2	-8,9	-1,3	-8,8	++	-8,5	-1,4	-9,0
Zone 9 - Fish Creek	++	**	1,3	-9,9	1,0	-10,1	3,2	**	1,0	-9,6
Ville de Calgary (zones 1-9)	++	-8,3	++	-7,4	++	-7,4	++	-4,5	++	-7,5
Zone 10 - Autres centres	**	**	3,1	-8,1	4,5	-11,9	**	-9,6	4,5	-11,3
Calgary (RMR)	**++**	**-8,3**	**++**	**-7,4**	**++**	**-7,5**	**++**	**-4,6**	**++**	**-7,6**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 2 - Ceinture	s.o.	**	s.o.	43,8	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	43,7
Zone 3 - North Hill	s.o.	**	s.o.	20,6	s.o.	20,8	s.o.	**	s.o.	20,4
Zone 4 - Sud-Ouest	s.o.	**	s.o.	31,9	s.o.	36,1	s.o.	**	s.o.	33,9
Zone 5 - Sud-Est	s.o.	**	s.o.	50,1	s.o.	45,4	s.o.	**	s.o.	46,6
Zone 6 - Nord-Ouest	s.o.	28,0	s.o.	41,9	s.o.	41,2	s.o.	**	s.o.	40,6
Zone 7 - Nord-Est	s.o.	**	s.o.	34,5	s.o.	43,7	s.o.	**	s.o.	40,3
Zone 8 - Chinook	s.o.	**	s.o.	36,4	s.o.	31,3	s.o.	35,1	s.o.	34,5
Zone 9 - Fish Creek	s.o.	**	s.o.	48,3	s.o.	42,0	s.o.	**	s.o.	44,2
Ville de Calgary (zones 1-9)	s.o.	**	s.o.	40,9	s.o.	39,6	s.o.	36,8	s.o.	40,0
Zone 10 - Autres centres	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	21,5	s.o.	**	s.o.	27,8
Calgary (RMR)	**s.o.**	******	**s.o.**	**41,0**	**s.o.**	**38,7**	**s.o.**	**37,1**	**s.o.**	**39,7**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
Avant 1960	**	**	4,0 c	6,4 c	3,9 d	9,4 c	**	**	3,8 c	7,8 b
1960 à 1974	1,7 c	4,1 b	4,8 a	6,2 a	4,4 a	6,4 a	4,2 c	7,6 c	4,5 a	6,2 a
1975 à 1989	2,5 c	3,5 c	4,5 a	5,6 a	4,8 a	6,8 b	5,7 c	**	4,6 a	6,3 a
1990 à 2004	-	-	7,9 a	2,5 b	8,1 b	4,6 c	**	**	8,1 a	3,7 c
2005 ou après	**	**	9,3 a	9,9 c	23,4 a	17,1 a	**	**	17,3 a	14,5 a
Tous les immeubles	2,4 b	5,3 b	4,9 a	6,2 a	6,0 a	7,9 a	4,9 c	8,7 b	5,3 a	7,0 a

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
Avant 1960	866 b	877 b	1 018 a	973 a	1 262 a	1 209 a	**	**	1 064 a	1 038 a
1960 à 1974	927 a	866 a	1 116 a	1 016 a	1 309 a	1 204 a	1 333 a	1 258 a	1 189 a	1 091 a
1975 à 1989	849 b	812 a	1 114 a	1 056 a	1 281 a	1 224 a	1 206 a	1 147 a	1 199 a	1 143 a
1990 à 2004	-	-	1 305 a	1 069 a	1 510 a	1 314 a	**	**	1 439 a	1 217 a
2005 ou après	**	**	1 397 a	1 342 a	1 742 a	1 557 a	**	2 454 c	1 586 a	1 477 a
Tous les immeubles	900 a	858 a	1 122 a	1 050 a	1 332 a	1 258 a	1 286 a	1 258 b	1 212 a	1 143 a

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
Avant 1960	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
1960 à 1974	s.o.	**	s.o.	40,7	s.o.	38,2	s.o.	38,9	s.o.	39,7
1975 à 1989	s.o.	24,2	s.o.	41,6	s.o.	42,7	s.o.	**	s.o.	41,3
1990 à 2004	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
2005 ou après	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Tous les immeubles	s.o.	**	s.o.	41,0	s.o.	38,7	s.o.	37,1	s.o.	39,7

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
3 à 5 unités	0,0	**	5,7	3,7	3,7	8,6	5,4	9,3	4,4	8,2
6 à 19 unités	**	4,3	4,3	7,9	4,2	8,4	**	**	4,1	7,8
20 à 49 unités	2,5	6,3	4,9	4,6	4,6	6,3	4,1	4,6	4,7	5,5
50 à 99 unités	0,9	6,1	4,3	4,9	9,0	10,6	**	10,6	6,6	8,0
100 à 199 unités	2,0	3,9	4,5	9,9	7,3	7,5	2,8	12,6	5,8	8,7
200 unités et +	4,8	5,8	6,2	4,6	6,8	7,2	3,5	3,2	6,4	5,7
Tous les immeubles	2,4	5,3	4,9	6,2	6,0	7,9	4,9	8,7	5,3	7,0

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
3 à 5 unités	702	692	948	879	1 075	1 006	1 167	1 109	1 082	1 027
6 à 19 unités	793	801	975	922	1 152	1 096	1 312	**	1 022	980
20 à 49 unités	873	844	1 088	1 023	1 271	1 231	1 349	1 408	1 171	1 118
50 à 99 unités	1 008	966	1 188	1 105	1 396	1 286	1 603	1 561	1 296	1 205
100 à 199 unités	995	927	1 236	1 154	1 500	1 354	1 481	1 427	1 368	1 255
200 unités et +	1 101	916	1 254	1 141	1 489	1 435	**	1 375	1 345	1 256
Tous les immeubles	900	858	1 122	1 050	1 332	1 258	1 286	1 258	1 212	1 143

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Calgary

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100-199		200+	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	**	**	6,0	13,0	7,0	6,8	**	**	5,8	6,3	7,8	5,5
Zone 2 - Ceinture	**	**	3,4	8,9	4,5	4,6	4,5	4,7	6,8	**	**	8,9
Zone 3 - North Hill	4,2	6,6	5,6	6,4	2,2	5,3	**	**	**	**	-	-
Zone 4 - Sud-Ouest	0,9	5,6	3,8	6,3	1,0	4,5	2,8	5,2	**	**	-	-
Zone 5 - Sud-Est	3,3	9,9	1,8	**	4,1	6,5	**	**	**	19,2	-	-
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	4,1	8,2	5,3	5,3	2,9	3,7	3,4	4,5	**	**
Zone 7 - Nord-Est	2,8	**	**	**	5,0	7,6	5,2	6,2	**	**	**	**
Zone 8 - Chinook	**	**	3,7	6,1	4,5	4,4	0,7	4,0	3,9	7,4	**	**
Zone 9 - Fish Creek	4,3	6,0	**	**	8,7	6,0	5,7	10,5	**	**	6,3	**
Ville de Calgary (zones 1-9)	4,3	8,0	4,1	7,9	4,7	5,4	4,3	7,3	5,8	8,7	6,4	5,7
Zone 10 - Autres centres	9,4	**	10,0	4,0	2,6	8,3	28,5	13,6	-	-	-	-
Calgary (RMR)	**4,4**	**8,2**	**4,1**	**7,8**	**4,7**	**5,5**	**6,6**	**8,0**	**5,8**	**8,7**	**6,4**	**5,7**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Calgary

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
3 à 5 unités	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	30,0	s.o.	**	s.o.	31,3
6 à 19 unités	s.o.	**	s.o.	34,8	s.o.	31,1	s.o.	**	s.o.	33,5
20 à 49 unités	s.o.	**	s.o.	38,9	s.o.	42,1	s.o.	**	s.o.	40,3
50 à 99 unités	s.o.	50,5	s.o.	**	s.o.	31,9	s.o.	**	s.o.	34,5
100 à 199 unités	s.o.	42,5	s.o.	45,2	s.o.	**	s.o.	40,3	s.o.	43,0
200 unités et +	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Tous les immeubles	s.o.	**	s.o.	41,0	s.o.	38,7	s.o.	37,1	s.o.	39,7

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Calgary

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
Moins de 750 $	**	**	2,0	**	**	**	**	**	1,4	**
750 à 899 $	1,7	4,8	2,3	9,1	1,1	12,9	**	**	2,3	9,0
900 à 1049 $	4,2	6,8	4,4	4,4	2,3	9,1	**	**	4,1	6,0
1050 à 1199 $	**	7,9	5,9	5,6	6,7	5,3	4,2	4,2	6,0	5,4
1200 à 1349 $	**	13,9	5,7	7,3	3,1	7,9	6,5	**	4,3	7,8
1350 $ et +	**	**	5,8	9,7	8,7	10,5	4,6	9,4	7,8	10,3
Toutes les fourchettes	2,4	5,3	4,9	6,2	6,0	7,9	4,9	8,7	5,3	7,0

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2 - Ceinture	-	-	**	-	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	-	-	**	**	0,0	20,0	**	**	2,8	12,5
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	**	**	**	4,2	**	8,1	3,1	6,0
Zone 5 - Sud-Est	-	-	**	**	3,3	8,8	2,0	6,3	2,6	7,5
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	6,1	8,6	3,4	6,5	3,5	7,0	3,5	6,7
Zone 7 - Nord-Est	-	-	-	-	2,5	9,5	0,8	5,7	1,5	7,6
Zone 8 - Chinook	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	5,7	8,8	6,4	**	5,6	7,2
Ville de Calgary (zones 1-9)	0,0	**	3,6	5,3	3,8	8,0	2,7	6,1	3,3	7,1
Zone 10 - Autres centres	-	-	-	-	**	**	-	**	**	**
Calgary (RMR)	**0,0**	**	**3,6**	**5,3**	**3,7**	**7,9**	**2,7**	**5,9**	**3,3**	**7,0**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2 - Ceinture	-	-	**	-	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	-	-	**	**	1 205	1 103	**	**	1 091	1 052
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	**	**	1 245	1 211	1 285	1 218	1 235	1 203
Zone 5 - Sud-Est	-	-	**	**	1 285	1 243	1 303	1 280	1 293	1 260
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	889	885	1 196	1 067	1 412	1 357	1 272	1 178
Zone 7 - Nord-Est	-	-	-	-	1 256	1 196	1 398	1 374	1 338	1 285
Zone 8 - Chinook	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	1 218	1 074	1 279	1 218	1 235	1 096
Ville de Calgary (zones 1-9)	**	**	1 007	904	1 227	1 126	1 367	1 328	1 280	1 203
Zone 10 - Autres centres	-	-	-	-	**	**	-	**	**	**
Calgary (RMR)	**	**	**1 007**	**904**	**1 227**	**1 126**	**1 367**	**1 329**	**1 280**	**1 206**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Zone 2 - Ceinture	0	0	1	0	8	5	6	6	15	11
Zone 3 - North Hill	0	0	14	14	15	15	7	11	36	40
Zone 4 - Sud-Ouest	1	1	13	13	106	103	108	104	228	221
Zone 5 - Sud-Est	0	0	3	3	273	272	302	300	578	575
Zone 6 - Nord-Ouest	1	8	66	59	770	777	612	605	1 449	1 449
Zone 7 - Nord-Est	0	0	0	0	377	380	496	499	873	879
Zone 8 - Chinook	0	0	0	0	27	27	27	27	54	54
Zone 9 - Fish Creek	2	2	35	32	508	505	172	171	717	710
Ville de Calgary (zones 1-9)	4	11	132	121	2 084	2 084	1 730	1 723	3 950	3 939
Zone 10 - Autres centres	0	0	0	0	10	10	0	68	10	78
Calgary (RMR)	**4**	**11**	**132**	**121**	**2 094**	**2 094**	**1 730**	**1 791**	**3 960**	**4 017**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2 - Ceinture	-	-	**	-	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	-	-	**	**	6,7	26,7	**	**	5,6	22,5
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	**	**	**	8,3	**	11,1	4,9	9,5
Zone 5 - Sud-Est	-	-	**	**	4,4	10,7	2,0	6,3	3,1	8,3
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	9,1	8,6	5,1	8,5	4,7	10,4	5,1	9,3
Zone 7 - Nord-Est	-	-	-	-	3,9	13,9	1,4	**	2,4	10,8
Zone 8 - Chinook	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	**	11,4	6,4	**	6,4	9,4
Ville de Calgary (zones 1-9)	0,0	**	5,8	6,2	5,3	10,7	3,4	8,6	4,5	9,7
Zone 10 - Autres centres	-	-	-	-	**	**	-	**	**	**
Calgary (RMR)	**0,0**	******	**5,8**	**6,2**	**5,3**	**10,7**	**3,4**	**8,4**	**4,5**	**9,5**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Calgary

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Zone 1 - Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2 - Ceinture	-	-	**	-	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	-	-	**	**	++	**	**	**	++	**
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	**	**	++	++	++	++	++	++
Zone 5 - Sud-Est	-	-	**	**	2,9	++	1,3	-1,5	1,8	-2,3
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	++	-3,9	++	-5,8	4,1	**	++	**
Zone 7 - Nord-Est	-	-	-	-	++	-4,7	1,0	++	++	**
Zone 8 - Chinook	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	1,3	**	++	**	1,5	**
Ville de Calgary (zones 1-9)	**	**	++	**	++	-6,0	2,0	-3,9	1,0	-5,7
Zone 10 - Autres centres	-	-	-	-	**	**	-	**	**	**
Calgary (RMR)	**	**	++	**	++	**-6,0**	**2,0**	**-3,9**	**1,0**	**-5,7**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

2.1.6 Taux de rotation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-
Zone 2 - Ceinture	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 3 - North Hill	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	26,7	s.o.	**	s.o.	25,0
Zone 4 - Sud-Ouest	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 5 - Sud-Est	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	38,6	s.o.	39,1
Zone 6 - Nord-Ouest	s.o.	**	s.o.	19,0	s.o.	28,2	s.o.	**	s.o.	**
Zone 7 - Nord-Est	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	69,5	s.o.	**	s.o.	51,5
Zone 8 - Chinook	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 9 - Fish Creek	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	23,8	s.o.	**	s.o.	21,3
Ville de Calgary (zones 1-9)	s.o.	**	s.o.	27,5	s.o.	36,4	s.o.	**	s.o.	33,7
Zone 10 - Autres centres	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	-	s.o.	**
Calgary (RMR)	**s.o.**	**	**s.o.**	**27,5**	**s.o.**	**36,3**	**s.o.**	**	**s.o.**	**33,6**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	6,0	8,5	6,5	6,1	8,1	6,5	**	**	6,9	6,3
Zone 2 - Ceinture	1,5	5,6	4,6	6,0	5,7	8,7	3,5	**	4,8	7,0
Zone 3 - North Hill	**	3,0	5,1	8,7	3,2	6,1	**	**	4,4	7,7
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	2,6	5,1	1,9	5,9	2,7	**	2,3	5,4
Zone 5 - Sud-Est	0,0	7,3	3,6	10,7	5,2	15,2	2,0	7,5	3,9	12,3
Zone 6 - Nord-Ouest	0,0	4,7	3,9	5,3	4,4	7,2	4,8	7,9	4,3	6,6
Zone 7 - Nord-Est	**	**	3,4	4,6	3,8	7,8	1,2	5,9	3,1	6,8
Zone 8 - Chinook	0,0	2,5	4,0	5,7	3,9	3,5	3,9	7,3	3,9	4,7
Zone 9 - Fish Creek	0,0	**	8,3	5,7	7,4	7,9	5,5	4,2	7,4	7,0
Ville de Calgary (zones 1-9)	2,4	5,3	4,8	6,2	5,1	7,7	3,6	7,1	4,8	6,9
Zone 10 - Autres centres	**	4,5	6,2	10,1	20,5	11,8	**	**	17,0	11,2
Calgary (RMR)	**2,3**	**5,3**	**4,9**	**6,2**	**5,7**	**7,9**	**3,7**	**7,2**	**5,1**	**7,0**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	1 003	878	1 172	1 073	1 430	1 362	1 673	1 397	1 242	1 165
Zone 2 - Ceinture	927	872	1 138	1 059	1 439	1 330	1 971	1 870	1 239	1 145
Zone 3 - North Hill	806	811	995	918	1 191	1 124	1 317	**	1 072	1 021
Zone 4 - Sud-Ouest	779	841	1 055	1 016	1 261	1 212	1 307	1 231	1 154	1 118
Zone 5 - Sud-Est	645	903	1 088	1 074	1 219	1 251	1 234	1 188	1 179	1 180
Zone 6 - Nord-Ouest	768	760	1 146	1 106	1 266	1 202	1 353	1 284	1 237	1 177
Zone 7 - Nord-Est	**	**	1 113	1 060	1 274	1 211	1 371	1 357	1 250	1 206
Zone 8 - Chinook	913	865	1 086	979	1 315	1 196	1 376	1 347	1 196	1 090
Zone 9 - Fish Creek	1 000	921	1 194	1 104	1 312	1 211	1 270	1 226	1 275	1 182
Ville de Calgary (zones 1-9)	903	858	1 121	1 049	1 317	1 243	1 332	1 298	1 217	1 149
Zone 10 - Autres centres	**	**	1 123	1 053	1 373	1 221	1 229	1 246	1 306	1 190
Calgary (RMR)	**900**	**857**	**1 121**	**1 049**	**1 319**	**1 242**	**1 331**	**1 296**	**1 219**	**1 150**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary										
Zone	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**		**Tous les log.**	
	oct.15	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**
Zone 1 - Centre-ville	207	208	3 214	3 393	1 537	1 762	25	25	4 983	5 388
Zone 2 - Ceinture	625	645	4 927	5 198	3 068	3 298	69	67	8 689	9 208
Zone 3 - North Hill	84	86	1 596	1 558	1 063	1 037	81	97	2 824	2 778
Zone 4 - Sud-Ouest	146	142	1 632	1 622	1 792	1 783	306	305	3 876	3 852
Zone 5 - Sud-Est	51	51	602	718	964	1 193	476	469	2 093	2 431
Zone 6 - Nord-Ouest	79	84	2 056	2 045	3 088	2 996	1 102	1 092	6 325	6 217
Zone 7 - Nord-Est	7	7	668	666	1 479	1 470	581	584	2 735	2 727
Zone 8 - Chinook	31	32	1 241	1 235	1 094	1 091	94	101	2 460	2 459
Zone 9 - Fish Creek	41	43	1 264	1 251	2 550	2 622	425	429	4 280	4 345
Ville de Calgary (zones 1-9)	1 271	1 298	17 200	17 686	16 635	17 252	3 159	3 169	38 265	39 405
Zone 10 - Autres centres	22	22	194	192	670	817	36	104	922	1 135
Calgary (RMR)	**1 293**	**1 320**	**17 394**	**17 878**	**17 305**	**18 069**	**3 195**	**3 273**	**39 187**	**40 540**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Calgary										
Zone	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**		**Tous les log.**	
	oct.15	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**	**oct.15**	**oct.16**
Zone 1 - Centre-ville	7,4	9,4	9,7	12,9	10,4	14,5	**	**	9,7	13,2
Zone 2 - Ceinture	3,6	6,9	7,5	8,5	7,8	12,0	3,5	**	7,3	9,7
Zone 3 - North Hill	**	4,1	6,9	11,4	5,2	8,2	**	**	6,3	10,2
Zone 4 - Sud-Ouest	3,3	4,1	4,8	7,8	4,5	9,4	5,2	**	4,6	8,4
Zone 5 - Sud-Est	0,0	7,3	6,2	16,9	7,0	17,4	2,0	8,0	5,5	15,3
Zone 6 - Nord-Ouest	0,0	6,0	6,1	7,5	6,4	9,6	6,0	10,0	6,2	8,9
Zone 7 - Nord-Est	**	**	4,6	8,0	5,0	11,7	1,9	8,0	4,2	10,2
Zone 8 - Chinook	0,0	2,5	9,7	8,1	9,5	6,6	3,9	11,0	9,2	7,5
Zone 9 - Fish Creek	0,0	**	11,7	7,9	9,6	11,7	6,2	8,1	9,8	10,4
Ville de Calgary (zones 1-9)	4,2	6,6	7,7	9,7	7,4	11,3	4,4	9,3	7,2	10,3
Zone 10 - Autres centres	**	18,2	7,3	11,8	20,7	13,5	**	**	17,6	13,0
Calgary (RMR)	**4,3**	**6,8**	**7,7**	**9,7**	**7,9**	**11,4**	**4,6**	**9,3**	**7,4**	**10,4**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Calgary

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Zone 1 - Centre-ville	++	-9,1	++	-9,4	-1,0	-9,6	++	++	++	-9,6
Zone 2 - Ceinture	++	-8,8	++	-7,9	++	-7,5	++	++	++	-8,0
Zone 3 - North Hill	++	**	1,3	-7,9	++	-7,4	++	++	1,2	-7,5
Zone 4 - Sud-Ouest	5,4	**	++	-4,8	1,0	-5,2	++	-3,8	++	-4,7
Zone 5 - Sud-Est	++	++	-1,8	-7,5	++	-5,0	1,3	**	++	-5,3
Zone 6 - Nord-Ouest	++	++	0,7	-3,1	++	-4,4	3,0	-4,8	0,9	-4,4
Zone 7 - Nord-Est	**	**	++	-6,2	++	-6,1	1,4	++	++	-5,4
Zone 8 - Chinook	++	-12,6	-1,2	-8,9	-1,3	-8,8	++	-8,5	-1,4	-9,0
Zone 9 - Fish Creek	++	**	1,3	-10,9	1,0	-10,4	2,3	**	1,1	-10,0
Ville de Calgary (zones 1-9)	++	-8,3	++	-7,4	++	-7,2	++	-4,3	++	-7,2
Zone 10 - Autres centres	**	**	3,1	-8,1	4,5	-11,8	**	-9,6	4,5	-11,2
Calgary (RMR)	**++**	**-8,2**	**++**	**-7,5**	**++**	**-7,3**	**++**	**-4,3**	**0,4**	**-7,3**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

3.1.6 Taux de rotation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 2 - Ceinture	s.o.	**	s.o.	43,8	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	43,7
Zone 3 - North Hill	s.o.	**	s.o.	20,6	s.o.	20,9	s.o.	**	s.o.	20,5
Zone 4 - Sud-Ouest	s.o.	**	s.o.	32,1	s.o.	35,1	s.o.	**	s.o.	32,9
Zone 5 - Sud-Est	s.o.	**	s.o.	50,4	s.o.	43,6	s.o.	**	s.o.	44,5
Zone 6 - Nord-Ouest	s.o.	26,9	s.o.	41,2	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	38,1
Zone 7 - Nord-Est	s.o.	**	s.o.	34,5	s.o.	50,7	s.o.	**	s.o.	43,9
Zone 8 - Chinook	s.o.	**	s.o.	36,4	s.o.	31,3	s.o.	**	s.o.	34,3
Zone 9 - Fish Creek	s.o.	**	s.o.	47,5	s.o.	38,6	s.o.	**	s.o.	40,4
Ville de Calgary (zones 1-9)	s.o.	**	s.o.	40,8	s.o.	39,2	s.o.	33,6	s.o.	39,3
Zone 10 - Autres centres	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	21,3	s.o.	**	s.o.	27,6
Calgary (RMR)	**s.o.**	******	**s.o.**	**40,9**	**s.o.**	**38,4**	**s.o.**	**33,8**	**s.o.**	**39,1**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Calgary - octobre 2016

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Noyau	6,9	5,3	5,4	6,8
Ouest	2,9	2,7	4,7	6,1
Est	**	5,5	6,9	10,5
Calgary (RMR)	**4,9**	**4,4**	**5,3**	**7,0**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Calgary - octobre 2016

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Noyau	**	867	1 389	1 042	1 731	1 303	**	1 776
Ouest	**	825	1 251	1 058	1 447	1 231	1 570	1 225
Est	**	877	1 142	1 066	1 362	1 230	**	1 095
Calgary (RMR)	**	**858**	**1 320**	**1 050**	**1 564**	**1 258**	**1 757**	**1 258**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Calgary - octobre 2016

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Noyau	1 038 b	**	1 528 b	1 389 b	1 848 b	1 731 b	**	**	1 713 b	1 620 b
Ouest	**	**	1 416 c	1 251 b	1 730 b	1 447 a	**	1 570 b	1 633 b	1 405 a
Est	**	**	1 322 b	1 142 b	1 481 a	1 362 a	1 760 c	**	1 452 a	1 276 b
Calgary (RMR)	**1 030**	**	**1 471**	**1 320**	**1 746**	**1 564**	**	**1 757**	**1 649**	**1 497**

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Calgary - octobre 2016

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)				
3 à 24 unités	4,5 c	8,8 b	4,2 b	7,5 a
25 à 49 unités	3,7 d	**	4,9 a	5,4 a
50 à 74 unités	1,8 c	3,9 d	6,4 a	6,7 a
75 à 99 unités	**	3,9 d	6,9 a	10,4 c
100 unités et +	5,8 d	**	6,1 a	7,1 a
Tous les immeubles	4,9 c	4,4 b	5,3 a	7,0 a

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR de Calgary - octobre 2016

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Noyau	20 691	22 117	7 056	7 423	34,1	33,6	6,9	5,3
Ouest	24 464	25 391	7 157	7 388	29,3	29,1	2,9	2,7
Est	9 253	10 996	2 572	3 269	27,8	29,7	**	5,5
Calgary (RMR)	**54 408**	**58 504**	**16 810**	**18 172**	**30,9**	**31,1**	**4,9**	**4,4**

[1] Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet
RMR de Calgary - octobre 2016

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)								
3 à 24 unités	4 242	4 387	1 450	1 630	34,2	37,2	4,5	8,8
25 à 49 unités	6 695	7 101	1 869	2 128	27,9	30,0	3,7	**
50 à 74 unités	5 157	5 129	1 254	1 093	24,3	21,3	1,8	3,9
75 à 99 unités	3 272	3 268	**	**	**	**	**	3,9
100 unités et +	35 042	38 619	11 222	12 185	32,0	31,6	5,8	**
Tous les immeubles	54 408	58 504	16 810	18 172	30,9	31,1	4,9	4,4

[1] Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Calgary - octobre 2016

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	**	1 635 b	1 562 b	1 598 b	1 558 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	1 202 b	**	1 393 b	1 302 c	1 343 b	1 317 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	788	789	1 025 c	1 022 c	**	**	**	925 c
Tous les types de logement	**	**	**	**	1 214 b	**	1 534 b	1 452 b	1 398 b	1 377 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Calgary - octobre 2016

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.15	oct.16
Calgary (RMR)		
Logements individuels	31 156 d	31 209 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	28 688 d	30 529 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	68 045	69 119

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

METHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles, le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

METHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHE LOCATIF SECONDAIRE

À la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui sont offerts en location mais ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles, maisons jumelées (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue, appartements dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines RMR. Elle comporte deux volets :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford-Mission, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation et les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Ces deux enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les deux enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et leurs résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

Chaque année, la SCHL revoit la méthode d'estimation utilisée dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes à la nouvelle méthode d'estimation.

FIABILITE DES DONNEES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE (EMLS)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée
++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

Taux d'échantillonnage (%)

Nombre d'immeubles dans l'univers	(0,20]*	(20,40]	(40,60]	(60,80]	(80,100)
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

Coefficient de variation (%)

Taux d'inoccupation	0	(0,5]	(5,10]	(10,16.5]	(16.5,33.3]	(33.3,50]	50+
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Fair Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées)

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations :

↑ **correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

↓ **correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leurs efforts et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64373_2016_A01